

ORGANIZAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO Monte de Caparica (sul)



Novembro 2014

UNIDADE DE EXECUÇÃO DO MONTE DE CAPARICA (SUL)

A área objeto da presente Unidade de Execução destina-se, nos termos do Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA), ratificado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97 publicada em Diário da República -I Série -B de 14 de janeiro de 1997, à colmatação do núcleo histórico do Monte de Caparica e à implementação da área de Investigação e Desenvolvimento, com a respetiva articulação territorial das duas áreas.

Esta UE abrange uma área de 41170 m², tendo como limite a norte a Alameda Timor Lorosae, a sul a Rua Alfredo Cunha, a nascente o núcleo histórico do Monte de Caparica e a poente o Madan Parque, Parque de Ciência e Tecnologia.

Assim, visando a execução coordenada e programada do Plano, a Câmara Municipal de Almada propõe que:

1. Seja executada a operação urbanística para a área do Monte de Caparica, através de uma unidade de execução, adotando para tal o sistema de cooperação, sendo que:
 - a) Esta proposta é delineada com base nos artigos 118º a 120º, 123º e 125º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua nova redação dada pelo n.º Decreto-lei 2/2011, de 6 de janeiro.
 - b) A Unidade de Execução correspondente a esta operação urbanística é delimitada em planta (Anexo 1), à escala 1:2000, no qual são também assinalados os limites cadastrais dos prédios abrangidos.
2. A operação urbanística seja concretizada através de loteamento/reparcelamento que:
 - a) Abranja a globalidade da área delimitada e seja acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores (proprietários dos prédios abrangidos e, eventualmente, Município e/ou outros promotores);
3. A execução do loteamento/reparcelamento exija uma associação entre investidores, de acordo com os seguintes procedimentos:
 - a) Cada proprietário participa com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação;
 - b) Os proprietários que não queiram participar no processo associativo poderão ser expropriados por utilidade pública pelo Município que, nestes casos, substituindo-os, participa na associação como proprietário;
 - c) A solução urbanística a adotar, cumprindo necessariamente as disposições do PDMA, considera a Viabilidade Urbanística (Anexo 2) e os desígnios expressos pelos proprietários e procura facilitar uma distribuição periquativa dos lotes;

- d) Os custos dos projetos (urbanístico e de infraestruturas), assim como o das obras de urbanização e demais encargos necessários à concretização da operação urbanística são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
 - e) Os encargos referidos em d) são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo do referido na alínea seguinte;
 - f) Cada proprietário poderá declarar não pretender realizar o investimento referido em d), cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esses encargos (eles próprios, o Município e/ou outros promotores intervenientes);
 - g) Os lotes produzidos na operação de loteamento são objeto de avaliação e repartidos entre os investidores na proporção dos respetivos investimentos;
 - h) Não sendo possível uma distribuição dos lotes pelos investidores na exata proporção do respetivo investimento, serão praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
4. Por solicitação dos investidores, o Município possa associar esta Unidade de Execução a um Fundo de Compensação, o qual será gerido com a participação dos investidores e terá os seguintes objetivos:
- a) Cobrar as participações pecuniárias dos investidores, estabelecidas para os fins e conforme alíneas d), e) e f) do número anterior;
 - b) Depositar em instituição bancária as quantias cobradas e pagar todas as despesas da operação urbanística;
 - c) Assegurar a cobrança e o pagamento das compensações referidas na alínea h) do número anterior, caso sejam devidas.
5. A aprovação da Unidade de Execução foi antecedida da seguinte tramitação procedimental:
- a) Procedimento em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (conforme disposto no n.º 4 do art.º 120º e nos n.ºs 4 e 5 do art.º 77º do DL 380/99, alterado pelo DL 2/2011, de 6 de janeiro, sendo a proposta de Unidade de Execução divulgada através da sua publicação em DR e em jornais locais e sujeita a um período de discussão pública que se iniciará no 10º dia útil a partir da publicação em DR e ocorrerá durante 30 dias úteis;
 - b) Contacto direto, nesse mesmo período, com cada um dos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los, promovido através da reunião do dia 18 de julho de 2013.
6. Findo o prazo fixado na alínea a) do número anterior, a Câmara Municipal:
- a) Ponderou os resultados da discussão pública, respondendo a cada uma das observações e ultimou a proposta de constituição da Unidade de Execução;
 - b) Deu a conhecer aos proprietários a proposta ultimada, solicitando-lhes confirmação da sua adesão à Unidade de Execução, por escrito, no prazo de 10 dias úteis;

7. Como conclusão propõe-se:

- a) Aprovar a delimitação de Unidade de Execução;
- b) Após a aprovação, dar início aos trabalhos conducentes à celebração do contrato de urbanização, após o qual se seguirá a respetiva operação de loteamento nos termos e condições contratualizadas entre as partes.

Anexos:

1. Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro sobre situação existente (planta à escala 1:2000) – Desenho 01.
2. Viabilidade Urbanística incluindo:
 - 2.1. Delimitação da Unidade de Execução sobre a Carta de Ordenamento – Desenho 02;
 - 2.2. Indicadores Urbanísticos conforme regulamentos em vigor;
 - 2.3. Programa desenhado para a Unidade de Execução (escala 1:2000) – Desenho 03;

Anexo 1:

**Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro sobre situação existente
(escala 1:2 000) – desenho 01**

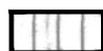
Anexo 2: Viabilidade Urbanística

2.1. Delimitação da Unidade de Execução sobre a Carta de Ordenamento (escala 1:10 000) – desenho 02



Legenda

Espaços Urbanos e Urbanizáveis



Área Consolidada



Núcleos Históricos (Previsto)

----- Limite da Unidade de Execução



Espaços de Investigação e Desenvolvimento (Previsto)



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

DPU - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO
 DEP - DIVISÃO DE ESTUDOS E PLANEAMENTO

Delimitação da Unidade de Execução sobre a Carta de Ordenamento

Escala 1:10000
 Novembro 2014

Desenho 02

2.2 Indicadores Urbanísticos conforme regulamentos em vigor

ÁREA TOTAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO: 41 170m²

a) ÁREA DE INVESTIGAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

- Área: 27 700m²
- Índice Líquido: 0,6 (aplicável o Índice Líquido dado nas áreas de ID não haver contabilização de área de equipamentos e cedências)
- Nº Pisos: 3 pisos
- Cedência: ver artº5 do Regulamento do PDMA - não existe cedências nas áreas de I&D (as cedências decorrem da solução de desenho urbano não havendo um mínimo estabelecido).
- Taxas: Isento de taxas de acordo com o Artº100, nº3 do RTTP

b) ÁREA CONSOLIDADA

- Área: 13 470m²
- Índice Bruto: 0,5 – o artº 90 remete para a Secção II, Índices Urbanísticos
- Cércea máxima: 12,5m
- Cedências: ver art.º 90 do Regulamento do PDMA - ficam sujeitas às regras estabelecidas para a Secção II - Espaços Urbanizáveis, para as áreas de média densidade.
- Taxas: Artº100 do RTTP = € 58,87/m²

c) EDIFICABILIDADE

Investigação e Desenvolvimento:	27 700 m ² x 0,6 (índice líquido) = 16 620 m²
Área Consolidada:	13 470 m ² x 0,5 (índice bruto) = 6 735 m²
Edificabilidade total:	23 355 m²
Edificabilidade média:	23 355 m²/ 41 170 m² = 0,567 ≈ 0,57 abc/m²

d) OBRIGAÇÃO DE CEDÊNCIA

Parâmetro de Cedência da UNOP 5:

170 m²/100 m² Área Bruta de Construção (Equip. nível superior) (artº35, nº3)

30 m²/100 m² Área Bruta de Construção (Equip. nível local) (artº94, nº2)

Área Consolidada (de acordo com o artº90)

Cedências devidas para: **Equipamento de nível superior:** ABC x (170 m²/ 100 m²)

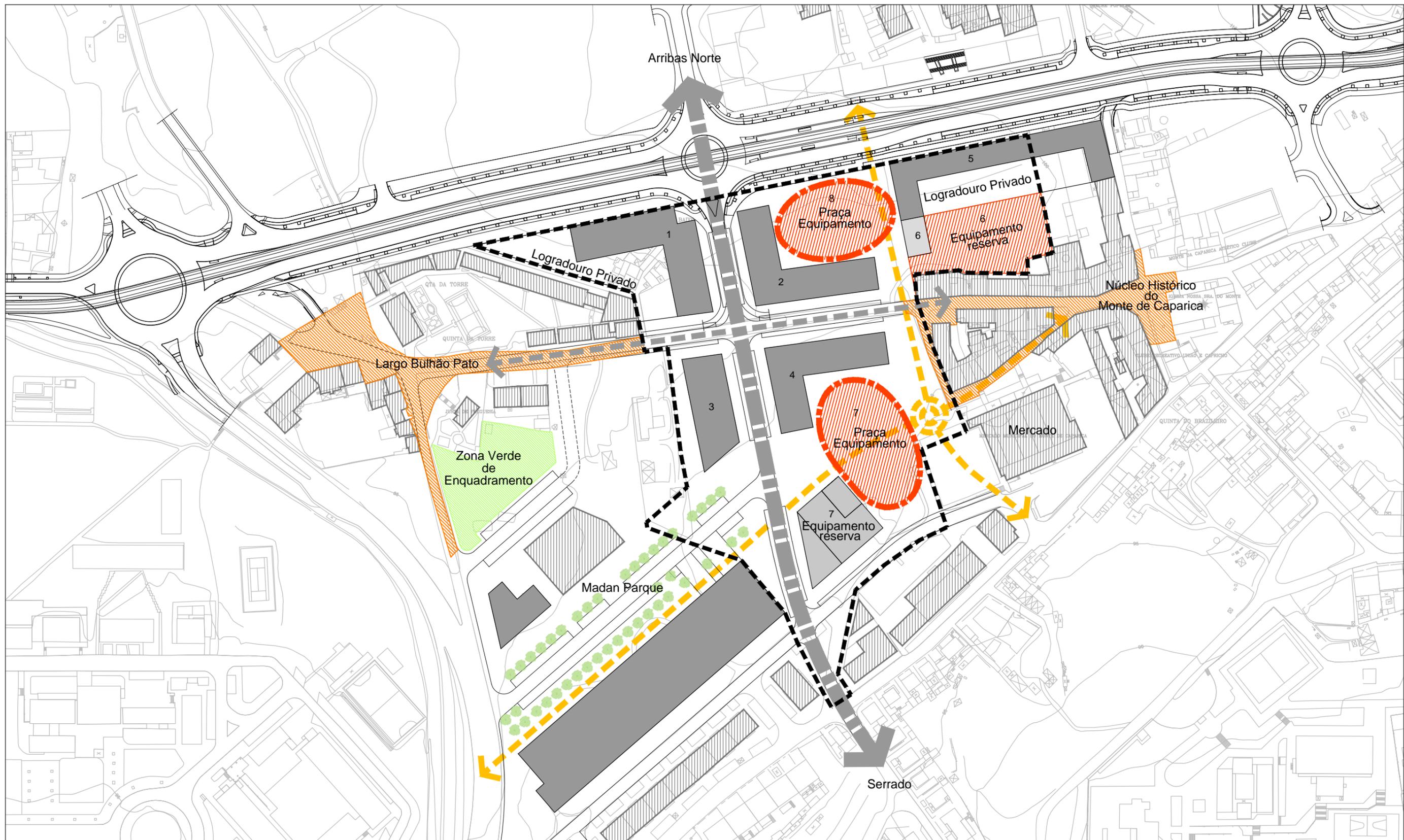
$$6735 \text{ m}^2 \times 1,7 = 11\ 449,5 \text{ m}^2$$

Equipamento de nível local: ABC x (30 m²/ 100 m²)

$$6\ 735 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2\ 020,5 \text{ m}^2$$

$$\text{Total: } 13\ 470 \text{ m}^2$$

2.3. Programa desenhado para a Unidade de Execução (escala 1:2 000) – desenho 03



Edificação	Área de Construção	Nº Pisos	Uso P.D.M
1	5000 m ²	3 + cv	Espaço de Investigação e Desenvolvimento
2	4500 m ²	3 + cv	Espaço de Investigação e Desenvolvimento
3	3020 m ²	3 + cv	Espaço de Investigação e Desenvolvimento
4	4100 m ²	3 + cv	Espaço de Investigação e Desenvolvimento
5	6735 m ²	4 + cv	Espaços Urbanos Área Consolidada
Total	23355 m ²		

Lote de Equipamento	Área de Lote	Área de Implantação	Uso Previsto
6	2900 m ²	300 m ²	Equipamento
7	7770 m ²	1600 m ²	Equipamento
8	2800 m ²	-	Equipamento
Total	13470 m ²	1900 m ²	

Legenda

- Limite da Unidade de Execução
- Percurso Pedonal
- Edifícios Existentes
- Edifícios Propostos
- Zona Mista
- Espaço Verde
- Equipamento



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

DPU - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO
 DEP - DIVISÃO DE ESTUDOS E PLANEAMENTO

Programa Desenhado para a Unidade de Execução

Escala 1:2000
 Novembro 2014